Gerak Indera Sdn Bhd lwn Farlim Properties Sdn Bhd

Goh Keat Poh (Wasi dan pemegang amanah harta pusaka Chor Sin Khen, si mati) & Lain-Lain lwn Farlim Properties Sdn Bhd

MAHKAMAH RAYUAN (KUALA LUMPUR) — RAYUAN SIVIL NO P-02-771 TAHUN 1996 DAN RAYUAN SIVIL NO P-02-772 TAHUN 1996
LAMIN PMR, ABU MANSOR DAN AHMAD FAIRUZ HHMR
22 MEI 1997

Acara Sivil *— Injunksi — Injunksi, permohonan untuk mengetepikan — Kelewatan dalam permohonan untuk injunksi — Tiada penjelasan mengenai kelewatan — Sama ada injunksi wajar diberikan*

Acara Sivil *— Injunksi — Ganti rugi — Akujanji untuk ganti rugi — Kemampuan kewangan pemohon untuk menjelaskan akujanji mengenai ganti rugi — Sama ada dapat dibuktikan atas imbangan kebarangkalian*

Acara Sivil *— Rayuan — Isu baru, pengenalan — Isu sama ada ganti rugi adalah remedi yang mencukupi — Isu tidak dibangkitkan di mahkamah bawah — Merupakan isu undang-undang yang menyebabkan ketidakadilan jika tidak dipertimbangkan — Sama ada isu ini boleh dipertimbangkan di peringkat rayuan*

Perayu-perayu dalam Rayuan Sivil No P-02-772-1996 ('perayu-perayu benefisiari') dan Chor Phaik Sim ('CPS') dan Chor Phaik Har ('CPH') merupakan benefisiari-benefisiari harta pusaka Chor Bah Say ('si mati'). Hanya ¾ bahagian daripada tanah yang dikenali sebagai Ladang Air Itam menjadi harta pusaka si mati. Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd ('Choong') merupakan tuan punya berdaftar bagi semua tanah-tanah dalam Ladang Air Itam itu dan adalah juga pemegang amanah atas ¾ bahagian berkenaan. Choong dan perayu-perayu benefisiari telah menandatangani perjanjian dengan penentang di mana Choong dan perayu-perayu benefisiari bersetuju untuk menjual kepada penentang ¾ bahagian berkenaan. CPS dan CPH enggan menandatangani perjanjian-perjanjian itu dan telah memfailkan Guaman Sivil No 22-219-1994 di Mahkamah Tinggi terhadap perayu-perayu benefisiari dan penentang.

Pada 11 Januari 1995, Choong dan perayu-perayu benefisiari menamatkan perjanjian jual beli itu kerana penentang gagal memberi jaminan bank seperti yang dikehendaki oleh perjanjian-perjanjian itu. Choong dan perayu-perayu benefisiari kemudiannya menjual bahagian-bahagian mereka masing-masingnya kepada perayu dalam Rayuan Sivil No P-02-771-1996 ('perayu GISB').

Melalui Saman Pemula No 24-365-1996, penentang memohon, antara lain, deklarasi bahawa perjanjian jual beli itu masih sah dan berkuatkuasa. Pada 27 September 1996, penentang memasukkan Guaman Sivil No 22-307-1996 menuntut, antara lain, injunksi untuk menghalang Choong dan perayu-perayu benefisiari daripada membuat

A apa-apa urusan atas tanah-tanah itu. Mahkamah Tinggi membenarkan permohonan penentang. Justeru itu, perayu-perayu membuat rayuan-rayuan ini.

Beberapa isu telah dibangkitkan oleh peguam kepada perayu GISB: (i) kelewatan yang tidak munasabah di pihak penentang untuk B mengambil apa-apa tindakan selepas mendapat notis penamatan pada 11 Januari 1995 dan tiada afidavit menjelaskan kelewatan itu, dengan itu injunksi yang diberikan itu tidak boleh dikekalkan; (ii) ganti rugi adalah remedi yang memadai bagi penentang (yang tidak dibangkitkan dalam Mahkamah Tinggi); (iii) kemampuan kewangan penentang untuk menjelaskan akujanjinya mengenai ganti rugi; dan C (iv) hakim Mahkamah Tinggi dalam penghakimannya menyebut mengenai Saman Pemula No 24–365–1996 dan Guaman Sivil No 22–219–1994 di mana perayu GISB tidak menjadi suatu pihak dan juga hakim tersebut tidak menimbangkan sama ada terdapat persoalan-persoalan yang serius untuk dibicarakan dalam kedua-dua kes itu.

D

Diputuskan, membenarkan rayuan:

(1) Daripada fakta-fakta kes, jelas sekali bahawa penentang telah gagal membuktikan atas imbangan kebarangkalian yang beliau mampu melaksanakan akujanji mengenai ganti rugi apabila tiba masanya, terutamanya jika diteliti dari sudut bahawa sehingga E tiga tahun telah berlalu, penentang masih belum bersedia menjelaskan harga belian (lihat ms 99E).

(2) Mengenai isu ganti rugi adalah remedi yang mencukupi (yang tidak dibangkitkan di mahkamah bawah), penentang mempunyai beban untuk membuktikan bahawa ganti rugi bukan remedi F yang cukup bagi menghakkannya untuk mendapatkan injunksi itu dan perkara sama ada ganti rugi itu adalah remedi yang mencukupi atau tidak adalah perkara undang-undang yang wajib dibuktikan oleh pemohon. Ia adalah isu undang-undang dan akan menyebabkan ketidakadilan jika ia tidak dipertimbangkan G (lihat ms 99F–H).

(3) Hakim Mahkamah Tinggi adalah silap dari sudut undang-undang dalam mengeluarkan injunksi yang melibatkan dua kes lain, apatah lagi bila mana perkara isu-isu yang serius untuk dibicarakan dalam kes-kes itu tidak dipertimbangkan oleh Mahkamah Tinggi (lihat ms 99H–I).

H

(4) Daripada fakta-fakta kes, kelewatan penentang dalam mengambil tindakan untuk mengkaveatkan tanah-tanah tersebut dan memohon injunksi adalah ketara dan tiada penjelasan diberi oleh penentang. Autoriti-autoriti menunjukkan injunksi tidak wajar diberi oleh Mahkamah Tinggi dengan ketiadaan penjelasan I berkenaan dengan kelewatan itu.

Berasaskan fakta-fakta kes, adalah nyata bahawa kepentingan keadilan tidak mengizinkan injunksi diberi kepada penentang (lihat ms 100D–F); *Hj Wan Habib Syed Mahmud v Datuk Patinggi*

Hj Abdul Taib Mahmud & Anor [1986] 2 MLJ 198, *CUB v Band Brewing* 76 ALR 633 dan *Alor Janggus Soon Seng Trading Sdn Bhd & Ors v Sey Hoe Sdn Bhd & Ors* [1995] 1 MLJ 241 diikut. A

[English summary

The appellants in Civil Appeal No P–02–772–1996 ('the appellant beneficiaries') and Chor Phaik Sim ('CPS') and Chor Phaik Har ('CPH') were the beneficiaries of the estate of Chor Bah Say ('the deceased'). Only $^3/_4$ of the land known as Ladang Air Itam formed the estate of the deceased. Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd ('Choong'), the registered proprietor of all land in Ladang Air Itam, were also the trustees of the $^3/_4$ share in question. Choong and the appellant beneficiaries had signed an agreement with the respondent whereby the former agreed to sell the $^3/_4$ share in question to the latter. CPS and CPH refused to sign the agreements and filed Civil Suit No 22–219–1994 in the High Court against the appellant beneficiaries and the respondent. B C D

On 11 January 1995, Choong and the appellant beneficiaries concluded the sale and purchase agreement because the respondent failed to grant the bank loan as required by the agreement. Choong and the appellant beneficiaries then sold their shares respectively to the appellant in Civil Appeal No P–02–771–1996 ('GISB'). E

By Originating Motion No 24–365–1996, the respondent applied, inter alia, for a declaration that the sale and purchase agreement was still valid and enforceable. On 27 September 1996, the respondent entered Civil Suit No 22–307–1996 claiming for, inter alia, an injunction to restrain Choong and the appellant beneficiaries from carrying out any transactions over the land. The High Court allowed the respondent's application. Thus, the appellants made the appeals. F

Several issues were raised by counsel for GISB: (i) unreasonable delay on the plaintiff's part to take any action after getting the termination notice on 11 January 1995 and no affidavit explaining the reasons for the delay, therefore the injunction that was granted could not be sustained; (ii) damages was sufficient remedy for the respondent (which was not raised in the High Court); (iii) the respondent's financial capabilities to explain its undertaking on the damages; and (iv) the High Court judge in his judgment mentioned Originating Summons No 24–365–1996 and Civil Suit No 22–219–1994 whereby GISB was not a party and the judge also did not consider whether or not there waere any serious questions to be tried in the two cases. G H

Held, allowing the appeal:

(1) From the facts of the case, it was clear that the respondent had failed to prove on the balance of probabilities that it was capable of executing the undertaking on damages when the time came, especially if examined from the angle that three years had passed, I

A the respondent was still not ready to settle the purchase price (see p 99E).

(2) Regarding the issue of damages being sufficient remedy (which was not raised in the court below), the respondent had the burden of proving that damages was not sufficient remedy to give B him the right to obtain the injunction and the matter whether damages was or was not sufficient remedy was a matter of law which must be proved by the applicant. It was an issue of law and would cause injustice if not considered (see p 99F–H).

(3) The High Court judge had made a legal error in issuing the C injunction involving two other cases, what more when serious matters of issue to be tried in those cases were not considered by the High Court (see p 99H–I).

(4) From the facts of the case, the respondent's delay in taking action to caveat the lands and to apply for injunction was apparent and no explanation was offered by the respondent. The authorities D showed that the injunction was not appropriately granted by the High Court in the absence of an explanation in connection with the delay.

Based on the facts of the case, it was clear that in the interest of justice, the granting of an injunction to the respondent should not be E allowed (see p 100D–F); *Hj Wan Habib Syed Mahmud v Datuk Patinggi Hj Abdul Taib Mahmud & Anor* [1986] 2 MLJ 198, *CUB v Band Brewing* 76 ALR 633 and *Alor Janggus Soon Seng Trading Sdn Bhd & Ors v Sey Hoe Sdn Bhd & Ors* [1995] 1 MLJ 241 followed.]

F **Nota-nota**

Untuk kes-kes mengenai permohonan untuk mengetepikan injunksi, lihat 2 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1994 Reissue) perenggan 1475–1481.

Untuk kes-kes mengenai ganti rugi, lihat 2 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1994 Reissue) perenggan 1434–1436.

Untuk kes-kes mengenai pengenalan isu baru, lihat 2 *Mallal's Digest* G (4th Ed, 1994 Reissue) perenggan 526–565.

Kes-kes yang dirujuk

Aboobucker v Kunhamoo AIR 1958 Mad 287 (dirujuk)

Allen & Ors v Jambo Holdings Ltd & Ors [1980] 2 All ER 502 H (dirujuk)

Alor Janggus Soon Seng Trading Sdn Bhd & Ors v Sey Hoe Sdn Bhd & Ors [1995] 1 MLJ 241 (diikut)

American Cyanamid v Ethicon Ltd [1975] AC 396 (dirujuk)

Brigid Foley Ltd v Elliot (1982) RPC 433 (dirujuk)

Cheng Hang Guan & Ors v Perumahan Farlim (Penang) Sdn Bhd & I Ors [1988] 3 MLJ 90 (dirujuk)

CUB v Band Brewing 76 ALR 633 (diikut)

Garden Cottage Foods Ltd v Milk Marketing Board [1984] 1 AC 130 (dirujuk)

Goh Hooi Yin v Lim Teong Ghee & Ors [1990] 3 MLJ 23 (dirujuk) A
Hj Wan Habib Syed Mahmud v Datuk Patinggi Hj Abdul Taib Mahmud & Anor [1986] 2 MLJ 198 (diikut)
Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v Tan Hor Teng & Anor [1995] 1 MLJ 719 (dirujuk)
Motor Sports International Ltd (servants or agents at Federal Territory of Labuan) & Ors v Delcont (M) Sdn Bhd [1996] 2 MLJ 605 (dirujuk) B
Ng Hee Thoong & Anor v Public Bank Bhd [1995] 1 MLJ 281 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 29 k 2A
Kanun Tanah Negara 1965 C

Rayuan daripada: Guaman Sivil No 22–307 tahun 1996 (Mahkamah Tinggi, Pulau Pinang)

Rayuan Sivil No P–02–771 tahun 1996: D
VK Lingam (*W Satchithanandhan* dan *Tan Hiang Joo* bersamanya) (*Sykt Ng & Anuar*) bagi pihak perayu.
JA Yeoh (*Christina Siew* bersamanya) (*Shearn Delamore & Co*) bagi pihak penentang.

Rayuan Sivil No P–02–772 tahun 1996: E
Joseph Yeo (*HL Oon* bersamanya) (*Mohd Imtiaz Wong & Oon*) bagi pihak perayu.
JA Yeoh (*Christina Siew* bersamanya) (*Shearn Delamore & Co*) bagi pihak penentang.

Cur Adv Vult F

Ahmad Fairuz HMR (menyampaikan penghakiman mahkamah): Perayu dalam Rayuan Sivil No P–02–771–1996 adalah defendan yang ketujuh dalam Guaman Sivil No 22–307–1996 di Mahkamah Tinggi Pulau Pinang. Defendan-defendan pertama hingga keenam dalam guaman sivil itu adalah G perayu-perayu dalam Rayuan Sivil No P–02–772–1996. Defendan-defendan pertama hingga keenam ini adalah benefisiari-benefisiari harta pusaka Chor Bah Say @ Chor Bar Say ('si mati'). Chor Phaik Sim ('Sim') and Chor Phaik Har ('Har') adalah juga benefisiari-benefisiari harta pusaka si mati itu. Hanya ¾ bahagian daripada tanah yang dikenali sebagai Ladang Air Itam menjadi harta pusaka si mati. Bahagian ¾ itu adalah masih tidak H dibahagikan (undivided). Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd pula adalah tuan punya berdaftar bagi semua tanah-tanah dalam Ladang Air Itam itu. Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd adalah juga pemegang amanah atas ¾ bahagian berkenaan.

Pada 23 Januari 1992, Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd dan I defendan-defendan pertama hingga keenam ('perayu-perayu benefisiari') telah menandatangani dua perjanjian dengan penentang (dalam rayuan-rayuan ini atau plaintif dalam Guaman Sivil No 22–307–1996). Mengikut

perjanjian-perjanjian itu, Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd dan perayu-perayu benefisiari bersetuju untuk menjual kepada penentang ¾ bahagian berkenaan. Sim dan Har, sungguhpun disebutkan dalam perjanjian-perjanjian itu sebagai penjual-penjual, enggan menandatangani perjanjian-perjanjian itu. Malah, mereka telah mengkaveatkan tanah berkenaan. Bagaimanapun, atas permohonan penentang, kaveat itu telah dibatalkan oleh Mahkamah Tinggi Pulau Pinang. Sim dan Har kemudiannya membuat rayuan kepada Mahkamah Persekutuan terhadap pembatalan itu. Mahkamah Persekutuan telah menangguhkan keputusannya. Selain dari itu, Sim dan Har juga telah memfailkan Guaman Sivil No 22–219–1994 di Mahkamah Tinggi Pulau Pinang terhadap perayu-perayu benefisiari dan penentang. Yang dituntut dalam guaman sivil itu ialah deklarasi bahawa kedua-dua perjanjian-perjanjian jual beli itu adalah tidak sah. Penentang dan perayu-perayu benefisiari telah memohon agar tuntutan itu dibuang. Permohonan itu masih belum dibicarakan. Sementara itu, Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd dan perayu-perayu benefisiari telah, melalui Saman Pemula No 326/1994 di Mahkamah Tinggi Pulau Pinang, memperolehi perintah agar amanah atas hartanah dalam harta pusaka si mati ditamatkan dan hartanah berkenaan dibahagi-bahagikan kepada benefisiari-benefisiari. Sim dan Har merayu ke Mahkamah Rayuan terhadap perintah itu. Pada 1 April 1996, rayuan mereka ditolak. Kini mereka telah memohon untuk kebenaran merayu dari Mahkamah Persekutuan terhadap penolakan rayuan mereka itu.

Dalam keadaan-keadaan seperti dihuraikan di atas, Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd dan perayu-perayu benefisiari telah mengambil tindakan menamatkan kedua-dua perjanjian jual beli itu. Ini adalah kerana penentang telah gagal memberi jaminan bank seperti yang dikehendaki oleh perjanjian-perjanjian itu. Selepas penamatan itu, Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd dan perayu-perayu benefisiari telah menjual bahagian-bahagian mereka masing-masingnya kepada perayu dalam Rayuan Sivil No P–02–771–1996 iaitu Gerak Indera Sdn Bhd ('perayu GISB'). Perayu GISB kemudiannya telah memasukkan kaveat atas tanah-tanah berkenaan. Dan pada 17 April 1996, tanah-tanah itu telah dipindahmilik kepada perayu GISB. Pada 8 Mei 1996, penentang, melalui Saman Pemula No 24–365–1996, memohon, antara lain, deklarasi bahawa kedua-dua perjanjian jual beli itu adalah masih sah dan berkuatkuasa. Penentang juga memohon injunksi bagi menghalang Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd dan perayu-perayu benefisiari daripada memindahmilik, menyerahhak (assign), menggadai, memajak atau membuat apa-apa urusan atas tanah-tanah itu. Pada 27 September 1996, penentang telah memasukkan Guaman Sivil No 22–307–1996. Melalui guaman sivil ini, penentang menuntut, antara lain, supaya ia diberi injunksi untuk menghalang Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd dan perayu-perayu benefisiari daripada membuat apa-apa urusan atas dan dengan tanah-tanah itu sehingga Saman Pemula No 24–365–1996 selesai. Juga dipohon oleh penentang agar pindahmilik kepada perayu GISB diketepikan. Penentang juga memohon pelaksanaan spesifik kedua-dua perjanjian jual beli itu di samping menuntut ganti rugi. Pada 3 Oktober 1996, penentang telah memperolehi injunksi secara ex parte. Injunksi itu menghalang:

(a) Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd dan perayu-perayu benefisiari daripada bertindak atau terus bertindak mengikut perjanjian-perjanjian jual beli antara mereka dengan perayu GISB sehingga Saman Pemula No 24–365–1996 selesai; A

(b) Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd, perayu-perayu benefisiari dan perayu GISB daripada memungkiri kedua-dua perjanjian jual beli itu; dan B

(c) Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd dan perayu-perayu benefisiari daripada memindahmilik atau membuat apa-apa urusan dengan tanah-tanah berkenaan.

Choong Lye Hock Estate Sdn Bhd, perayu-perayu benefisiari dan perayu GISB kemudiannya telah memohon agar injunksi ex parte itu diketepikan. Penentang, bagaimanapun, telah juga memasukkan permohonan inter partes (rekod rayuan ms 95) bagi mendapat injunksi-injunksi yang secara ringkasnya mempunyai kesan seperti injunksi ex parte. Mahkamah Tinggi Pulau Pinang, setelah mendengar kedua-dua pihak, membenarkan permohonan penentang dan menolak permohonan-permohonan perayu GISB dan perayu-perayu benefisiari. Justeru itu, perayu-perayu mengajukan rayuan-rayuan ini. C D

Peguam terpelajar perayu GISB merujuk kepada rekod rayuan (Rayuan Sivil No P–02–771–1996 ('RR(3)')) ms 369, yang dengan jelasnya memperhujahkan kegagalan di pihak penentang untuk mengambil tindakan-tindakan bagi menyempurnakan perjanjian-perjanjian jual beli berkenaan. Oleh kerana itu, penentang telah memungkiri terma-terma asas perjanjian-perjanjian itu. Kemungkiran ini terjumlah ke dalam penolakan (repudiation) perjanjian-perjanjian itu. Juga diperhujahkan oleh surat yang diekshibitkan di ms 369 itu bahawa perjanjian-perjanjian itu telah dikecewakan (frustrated) oleh tindakan-tindakan Sim dan Har. Atas alasan-alasan ini, perjanjian-perjanjian berkenaan itu ditamatkan oleh perayu-perayu benefisiari. Demikian dihujahkan oleh peguam terpelajar perayu GISB. Seterusnya, peguam terpelajar perayu GISB menarik perhatian mahkamah ini kepada RR(3) ms 375, yang menunjukkan surat penentang bertarikh 28 Januari 1995. Nyata ia menjawab surat di ms 369 tadi. Peguam terpelajar perayu GISB menekankan tarikh 28 Januari 1995 itu kerana selepas tarikh itu tiada lagi terdapat surat daripada penentang. Bagaimanapun, tegas peguam terpelajar perayu GISB, RR(3) ms 358, menunjukkan surat daripada peguam terpelajar penentang. Surat itu bertarikh 11 Julai 1995. Dari kandungannya, ketara sekali bahawa penentang telah mengetahui mengenai kaveat yang dimasukkan oleh perayu GISB. Ditekankan oleh peguam terpelajar perayu GISB bahawa penentang tidak pernah mengambil apa-apa tindakan untuk membatalkan kaveat itu sehinggalah kepada hari rayuan-rayuan ini didengar oleh mahkamah ini. Penentang hanya memfailkan Guaman Sivil No 22–307–1996 dan permohonan secara ex parte untuk injunksi pada 27 September 1996. Justeru itu, kata peguam terpelajar itu, telah berlakulah kelewatan untuk selama sekurang-kurangnya 14 bulan. Tiada sebarang penjelasan diberi atas kelewatan ini semasa penentang memohon secara ex parte dan inter partes untuk injunksi. Ditarik pula E F G H I

perhatian mahkamah ini kepada RR(3) ms 108, yang menunjukkan permohonan perayu GISB supaya injunksi yang telah diberi secara ex parte dibubarkan. Dalam permohonan itu, perayu GISB, di perenggan (c) (di RR(3) ms 109), telah menyatakan mengenai penentang 'bersalah dengan kelewatan yang tidak munasabah'. Dalam pada itu pun, penjelasan atas kelewatan tidak diberi. Kes *Ng Hee Thoong & Anor v Public Bank Bhd* [1995] 1 MLJ 281 di ms 287 dan 289, kata peguam terpelajar perayu GISB, menunjukkan bagaimana kelewatan itu harus diperjelaskan, iaitu melalui afidavit. Kes *Hj Wan Habib Syed Mahmud v Datuk Patinggi Hj Abdul Taib Mahmud & Anor* [1986] 2 MLJ 198 di ms 201–203, kes *CUB v Band Brewing* 76 ALR 633 di ms 638–639 dan kes *Alor Janggus Soon Seng Trading Sdn Bhd & Ors v Sey Hoe Sdn Bhd & Ors* [1995] 1 MLJ 241 di ms 262–263 telah diketengahkan oleh peguam terpelajar itu bagi menyokong hujahnya bahawa injunksi yang diberi itu tidak boleh dikekalkan jika tiada afidavit menjelaskan kelewatan. Lagi pun, kata peguam terpelajar itu, Mahkamah Tinggi sendiri tidak menyentuh langsung isu kelewatan ini.

Peguam terpelajar penentang menghujahkan bahawa penentang bukan tuan punya tanah berkenaan. Oleh itu, penentang hanya boleh bergantung kepada tuan punya berdaftar bagi tanah-tanah itu. Hanya mereka sajalah yang boleh mengambil tindakan-tindakan bagi melupuskan kaveat itu. Malangnya, mereka tidak berbuat demikian. Oleh yang demikian, penentang menafikan adanya kelewatan di pihaknya (RR(3) ms 228 perenggan 33 dan ms 379–382 adalah berkaitan).

Lagi mengenai isu kelewatan, peguam terpelajar perayu GISB menekankan bahawa notis penamatan kedua-dua perjanjian jual beli itu bertarikh 11 Januari 1995. Permohonan secara ex parte untuk injunksi dibuat pada 27 September 1996. Nyata, 20 bulan telah berlalu. Walaupun penentang tahu mengenai notis penamatan itu pada 11 Januari 1995, penentang hanya memfailkan permohonan ex parte pada 27 September 1996 dan mengkaveatkan tanah-tanah berkenaan selepas 27 September 1996. Tiada apa-apa di dalam afidavit-afidavit penentang yang menyatakan kenapa kelewatan itu dibiarkan berlaku. Justeru itu, injunksi berkenaan tidak sepatutnya diberi, tegas peguam terpelajar perayu GISB.

Peguam terpelajar perayu GISB selanjutnya menimbulkan isu ganti rugi yang mengikutnya adalah remedi yang memadai. Kes *American Cyanamid v Ethicon Ltd* [1975] AC 396 di ms 408, mengikut peguam terpelajar itu, menyokong hujahnya yang mengatakan bahawa injunksi tidak wajar diberi oleh Mahkamah Tinggi Pulau Pinang kerana ganti rugi adalah remedi yang memadai yang boleh diperolehi oleh penentang. Lagi pun, Mahkamah Tinggi Pulau Pinang tidak langsung menyentuh isu ini. Peguam terpelajar penentang pula menghujahkan bahawa ganti rugi tidak boleh meremedikan perniagaannya sebagai pemaju perumahan jika injunksi tidak diberikan. Lagi pun, mengikut peguam terpelajar penentang, isu ini tidak dibangkitkan di dalam Mahkamah Tinggi Pulau Pinang dan tidak disebut dalam memorandum rayuan. Oleh itu, mahkamah ini tidak sepatutnya mengambil kira perkara itu. Bagi menyokong hujahnya ini, kes *Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v Tan Hor Teng & Anor* [1995] 1 MLJ 719 di ms 739 dirujuk. Mengikut peguam terpelajar itu, perayu tidak boleh

membangkitkan isu ganti rugi itu memandangkan kes itu. Mengenai kes *Luggage Distributors* itu, mahkamah ini mengambil ingatan akan terdapatnya pengecualian (exception) dalam kaedah yang tidak mengizinkan isu yang tidak dibangkitkan di mahkamah rendah diperdebatkan dalam mahkamah atasan. Pengecualian itu termasuklah plid kepenyalahan undang-undang (illegality) yang boleh dihujahkan bagi kali pertamanya di peringkat rayuan.

Satu perkara lagi yang dibangkitkan oleh peguam terpelajar perayu GISB ialah mengenai kemampuan kewangan penentang untuk menjelaskan akujanjinya mengenai ganti rugi. Ini, mengikut peguam terpelajar itu, adalah selalunya salah satu daripada perkara-perkara yang penting yang patut diambil kira oleh mahkamah. Dan keterangan perlulah dikemukakan bagi menyokong kedudukan kewangan pemohon (*Brigid Foley Ltd v Elliot* [1982] RPC 433 di ms 435–436). Peguam terpelajar penentang membantah hujah ini kerana ia tidak dibangkitkan di Mahkamah Tinggi. Beliau juga merujuk kepada kes *Cheng Hang Guan & Ors v Perumahan Farlim (Penang) Sdn Bhd & Ors* [1988] 3 MLJ 90 di ms 100. Kes *Allen & Ors v Jambo Holdings Ltd & Ors* [1980] 2 All ER 502 dirujuk oleh kes *Cheng Hang Guan* itu. Di dalam kes *Allen* itu, akujanji seorang yang menerima bantuan guaman diterima oleh mahkamah. Atas kes ini, peguam terpelajar perayu GISB mengatakan bahawa fakta kes itu melibatkan pencerobohan dan bukan seperti kes dalam rayuan-rayuan di hadapan mahkamah ini. Dalam rayuan-rayuan di hadapan mahkamah ini, berjuta-juta ringgit adalah terlibat. Penentang hanya menjelaskan RM1.2 juta. Perayu-perayu benefisiari tidak diberi RM1.2 juta itu yang dipegang oleh pemegang amanah. Tiga tahun telah berlalu dan penentang masih belum bersedia untuk menjelaskan harga belian. Kesemua ini disebutkan dalam afidavit di RR(3) ms 443, perenggan 11–4, 20, 21, 27 dan 30–3. Semua isu ini tidak dijawab oleh penentang.

Seterusnya, peguam terpelajar perayu GISB merujuk kepada RR(3) ms 809 dalam mana hakim Mahkamah Tinggi, dalam penghakimannya, telah menyebut mengenai Saman Pemula No 24–365–1996 dan Guaman Sivil No 22–219–1994. Ditekankan oleh peguam terpelajar itu bahawa dalam kedua-dua kes itu, perayu GISB tidak menjadi suatu pihak. Dalam pada itu, penentang tidak memohon supaya perayu GISB dijadikan suatu pihak dalam kes-kes itu. Hakim Mahkamah Tinggi, tegas peguam terpelajar itu, tidak pula menimbangkan sama ada terdapat persoalan-persoalan yang serius untuk dibicarakan dalam kedua-dua kes itu. Bagi menyokong hujah ini, peguam terpelajar itu merujuk kepada kes *Aboobucker v Kunhamoo* AIR 1958 Mad 287 di ms 289–290, perenggan 13, 14, 16 dan 17. Peguam terpelajar penentang membantah isu ini dipertimbangkan kerana tidak dibangkitkan di Mahkamah Tinggi Pulau Pinang.

Isu status quo juga diperhujahkan oleh kedua-dua pihak. Peguam terpelajar perayu GISB merujuk kepada kes *Garden Cottage Foods Ltd v Milk Marketing Board* [1984] 1 AC 130 di ms 140 yang mengikutnya menyokong hujahnya yang menyatakan bahawa status quo itu adalah keadaan-keadaan yang wujud pada masa permohonan itu dibuat. Lalu ditekankan oleh peguam terpelajar itu bahawa hakim Mahkamah Tinggi merujuk kepada status quo di dalam kes-kes Saman Pemula No 24–365–1996 and Guaman Sivil No 22–219–1994. Peguam terpelajar

penentang pula mengatakan bahawa injunksi yang dipohon itu adalah berbentuk larangan (prohibitory) sahaja dan kerana itu tidak menganggu status quo pihak-pihak sementara menunggu perbicaraan.

Isu terakhir yang ditimbulkan oleh peguam terpelajar perayu GISB ialah mengenai ketidakpatuhan penentang dengan A 29 k 2A Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 yang dengan jelasnya menggunakan perkataan 'shall'. Dikatakan oleh peguam terpelajar itu bahawa penentang tidak patuh dengan perenggan-perenggan (c)–(e) dalam k 2A. Kerana ini, kata peguam terpelajar itu, injunksi ex parte itu hendaklah dibubarkan (dissolved). Bagi menyokong hujahnya ini, peguam terpelajar itu merujuk kepada kes *Motor Sports International Ltd (servants or agents at Federal Territory of Labuan) & Ors v Delcont (M) Sdn Bhd* [1996] 2 MLJ 605 di ms 611. Peguam terpelajar penentang pula mengatakan bahawa penentang telah mematuhi A 29 k 2A itu. Berkenaan perenggan (e) kepada k 2A, peguam terpelajar penentang menghujahkan bahawa penentang tidak tahu sebarang fakta yang boleh menyebabkan mahkamah enggan memberi perintah ex parte. Justeru itu, perenggan (c) tidaklah berbangkit. Akhir sekali, peguam terpelajar penentang menegaskan bahawa isu ketidakpatuhan ini tidak berbangkit kerana permohonan penentang adalah secara inter partes.

RR(3) ms 144 perenggan F dan ms 170 perenggan 7 menunjukkan bahawa perkara kemampuan kewangan penentang bagi melaksanakan akujanji untuk membayar ganti rugi telahpun dibangkitkan dalam Mahkamah Tinggi. Daripada penghuraian-penghuraian di atas, jelas sekali bahawa penentang telah gagal membuktikan atas imbangan kebarangkalian yang beliau mampu melaksanakan akujanji itu apabila tiba masanya, apatah lagi jika diteliti dari sudut bahawa sehingga tiga tahun telah berlalu, penentang masih belum bersedia menjelaskan harga belian.

Mengenai isu ganti rugi adalah remedi yang mencukupi dan ia tidak dibangkitkan dalam Mahkamah Tinggi, mahkamah ini bersependapat dengan peguam terpelajar perayu GISB yang menghujahkan bahawa penentanglah yang mempunyai beban untuk membuktikan ganti rugi bukan remedi yang cukup bagi menghakkannya untuk mendapatkan injunksi itu. Lagi pun, perkara sama ada ganti rugi itu adalah remedi yang mencukupi atau tidak adalah perkara undang-undang yang wajib dibuktikan oleh pemohon. Lantas, membangkitkan buat kali pertama di hadapan mahkamah ini tidaklah bertentangan dengan prinsip kes *Luggage Distributors (M) Sdn Bhd v Tan Hor Teng & Anor*. Begitulah juga halnya dengan hujah mengenai injunksi yang diberi itu tidak pernah dibuat lagi sebelum ini. Ia adalah isu undang-undang dan akan menyebabkan ketidakadilan jika ia tidak dipertimbangkan. Penghujahan peguam terpelajar perayu GISB seperti yang dihuraikan di atas dengan jelasnya menunjukkan hakim Mahkamah Tinggi itu silap dari sudut undang-undang dalam mengeluarkan injunksi yang melibatkan dua kes lain, apatah lagi bila mana perkara isu-isu yang serius untuk dibicarakan dalam kes-kes itu tidak dipertimbang-putuskan oleh Mahkamah Tinggi.

Apa yang nyata di dalam rayuan-rayuan ini ialah kegagalan penentang mengkaveatkan tanah-tanah berkenaan sebelum 27 September 1996. Apatah lagi cara untuk memasukkan kaveat persendirian adalah lebih

mudah dan ringkas jika dibandingkan dengan cara untuk mendapatkan injunksi. Untuk memasukkan kaveat persendirian, apa yang dikehendaki oleh Kanun Tanah Negara 1965 ialah cuma mengisi borang yang tersedia ada dan disertakan dengan dokumen-dokumen yang perlu dan kemudiannya diserahkan kepada pentadbir tanah yang berkenaan. Sebaliknya, untuk mendapatkan injunksi, permohonan yang sempurna hendaklah dibuat di hadapan Mahkamah Tinggi dengan mengemukakan hujah-hujah pada hari dan waktu yang ditetapkan. Itupun tidak semestinya injunksi diberi secara automatik. Penentang tidak langsung mengemukakan sebarang penjelasan mengapa mereka tidak memilih jalan yang lebih senang dengan mengkaveatkan tanah itu. Ketiadaan kaveat telah menyebabkan perayu GISB membeli bahagian-bahagian tanah berkenaan. Dan perayu GISB tidak pula boleh dikatakan telah melakukan komplotan (conspiracy) dan fraud walaupun beliau tahu mengenai kedua-dua perjanjian dengan penentang itu (*Goh Hooi Yin v Lim Teong Ghee & Ors* [1990] 3 MLJ 23 di ms 32). Juga ketara dalam rayuan-rayuan ini ialah kelewatan di pihak penentang seperti yang dihuraikan di atas. Tiada penjelasan diberi oleh penentang. Autoriti-autoriti yang dikemukakan oleh peguam terpelajar perayu GISB menunjukkan injunksi tidak wajar diberi oleh Mahkamah Tinggi itu. Turut terpapar dalam rayuan-rayuan ini ialah fakta bahawa perayu GISB telahpun didaftarkan sebagai tuan punya tanah-tanah berkenaan. Hal ini menyebabkan permohonan-permohonan penentang dalam perenggan-perenggan (iii)–(v) di RR(3) ms 391, tidak dapat dilaksanakan. Perayu GISB telah pula membelanjakan sejumlah wang yang jauh lebih banyak daripada yang dibelanjakan oleh penentang. Berasaskan kepada penghuraian-penghuraian di atas, mahkamah ini bersependapat dengan peguam terpelajar perayu GISB bahawa kepentingan keadilan tidak mengizinkan injunksi diberi kepada penentang. Justeru itu, rayuan-rayuan dibenarkan dan perintah bertarikh 11 Disember 1996 diketepikan. Pendaftar diarah membuat siasatan mentaksirkan ganti rugi. Kos diberi kepada perayu-perayu untuk prosiding-prosiding di mahkamah ini dan di Mahkamah Tinggi dan deposit diarah dikembalikan.

Rayuan dibenarkan.

Dilaporkan oleh Jafisah Jaafar